



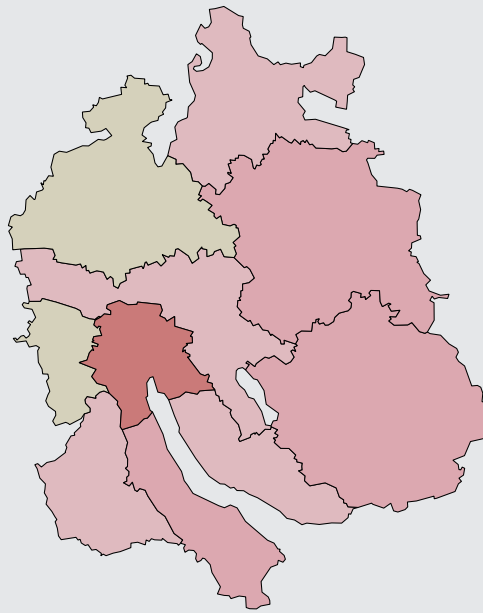
Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Eidgenössisches Departement für
Wirtschaft, Bildung und Forschung WBF
Bundesamt für Wohnungswesen BWO

Personenfreizügigkeit und Wohnungsmarkt

Entwicklung 2019

Zürich



**meta
- sys**

Zürcher Hochschule
für Angewandte Wissenschaften

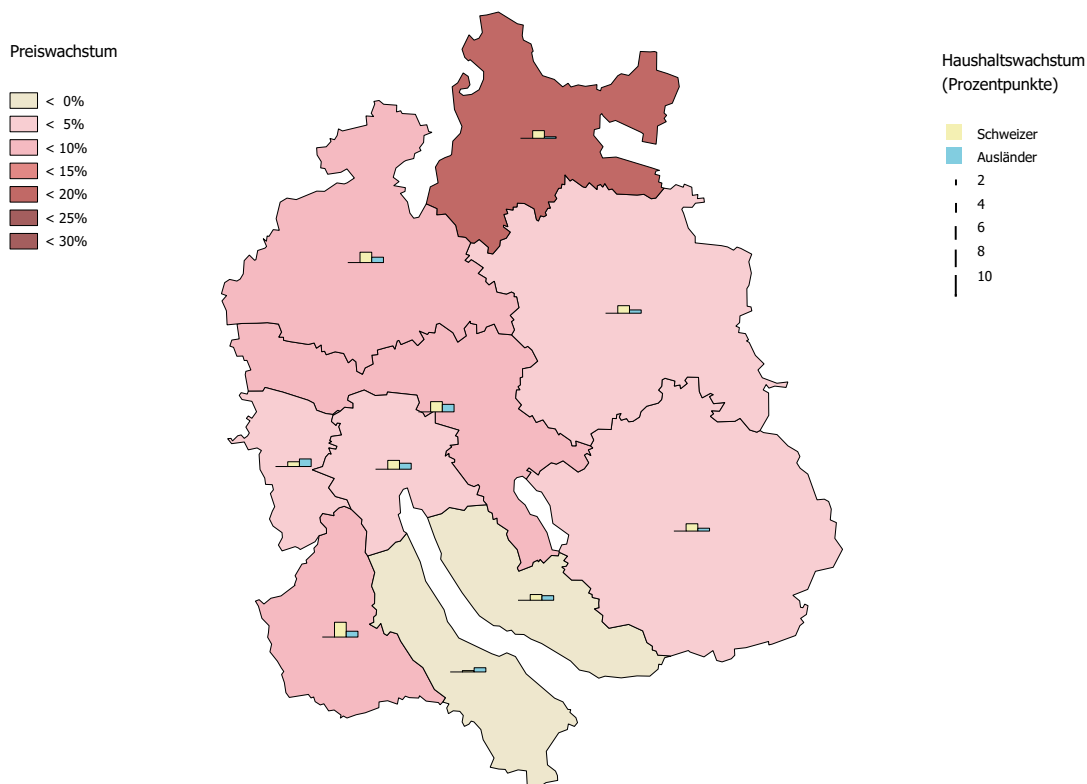


**School of
Management and Law**

Einleitung

Seit der Mitte des vergangenen Jahrzehnts beeinflusst die Einführung der Personenfreizügigkeit die Einwanderungsrate in die Schweiz. Im Vergleich zu früher bewirkte dies strukturelle Änderungen, einerseits was die Herkunft, andererseits was die Qualifikation der Ausländer betraf. Mittlerweile ist dieser Effekt nicht mehr so ausgeprägt. Auch die Zuwanderungsraten haben sich deutlich reduziert. 2019 lag das Wachstum der ausländischen Bevölkerung in der Schweiz bei 1.2%, während im Zuge der Einführung der Personenfreizügigkeit auch Wachstumsraten von über 3% zu beobachten waren. Diese Entwicklung wirkt sich auf den Markt für Wohnimmobilien aus. Das Ziel dieses Berichts ist es, die Entwicklung der ausländischen Haushalte zu verfolgen und ihren Einfluss auf den Wohnungsmarkt darzustellen. Dabei wird der aktuelle Zustand des Marktes den Wachstumsraten der Haushalte und ihrer Einkommensstruktur gegenübergestellt. Dazu wird der Wohnungsmarkt in zwei Teile unterteilt: Miete und Eigentum. Diese beiden Teile sind weiter unterteilt in drei Preissegmente: tiefes, mittleres und hohes Preissegment.

Gesamter Wohnungsmarkt 2014 – 2019



Karte 1: Preiswachstum und Haushaltswachstum seit 2014

(Angebots-)Preisentwicklung (nominal) und Beitrag* der in- und ausländischen Haushalte zum Haushaltswachstum der Grossregion Zürich in der Periode 2014 - 2019

BFS: Statpop; Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

Das Jahr 2014 war für die Grossregion Zürich das letzte einer mehr als fünfjährigen Phase der ausgeprägten Überschussnachfrage. Diese betraf sowohl den Mietwohnungs- als auch den Wohneigentumsmarkt. Auch 2014 war der Markt insgesamt noch der zweitknappste der Schweiz, bei der Miete hinter der Région lémanique und beim Wohneigentum hinter dem Espace Mittelland.

Die 5 Jahre seit 2014 sind im schweizerischen Immobilienmarkt geprägt durch eine Phase der Entspannung bei gleichzeitig neu aufbrechenden Ungleichgewichten zwischen Miete und Eigentum. Als einzige Schweizer Grossregion kam die Region Zürich während dieses Zeitraums nie in die Nähe eines aggregierten Gleichgewichts, da auch in dieser Phase das Haushaltswachstum dasjenige des Wohnungsangebots übertraf. Ausserdem wies sie mit durchschnittlich 1.2% pro Jahr das zweitkräftigste Haushaltswachstum der

Schweiz auf.

Ein Gleichgewicht wurde am ehesten noch 2018 im Mietwohnungsmarkt erreicht. Dieser trägt letztlich auch dazu bei, dass auch in der Grossregion Zürich insgesamt der Eindruck einer Entspannung vorherrscht. Nicht nur hat sich der Nachfrageüberhang reduziert, sondern auch die Divergenzzwischen den Preissegmenten. Vorallem das unterste Segment befindet sich nicht mehr im Zustand höchster Anspannung, während sich das Überangebot im obersten Segment reduziert hat. Die Preissegmente sind also bezüglich Marktsituation näher zusammengerückt, was zur Verflüssigung des Marktes beigetragen und damit die Versorgungssituation verbessert hat.

Dasselbe lässt sich vom Wohneigentum nicht behaupten. Statt verbessert hat sich die Anspannung über den Zeitraum erhöht. Der Anteil an Mietwohnungen am Neubau lag

* Zuwachs der in- oder ausländischen Haushalte im Betrachtungszeitraum geteilt durch den Bestand aller Haushalte am Anfang der Betrachtungsperiode.

deutlich über der Mieterquote, wodurch beim Wohneigentum ein verknapptes Angebot auf eine ungebrochene Nachfrage traf. Die Preise stiegen auch im schweizerischen Quervergleich nochmals deutlich an. Die Wohneigentumsquote der schweizerischen Haushalte hat über den Zeitraum sogar leicht zugenommen. Die Nachfrage ist allerdings zunehmend durch die Vermögenssituation und weniger durch die Erwerbseinkommen der Haushalte geprägt, wie die Abbildungen 1.1 und 1.2 illustrieren. Die Haushaltsanteile waren bei den Eigentümern 2014-2019 mit einer Ausnahme in allen Einkommensklassen rückläufig und bei den Mietern insgesamt zunehmend.

Diese lange Phase der Knappheit manifestiert sich bereits vor der betrachteten Fünf-Jahres-Phase in Karte 1 deutlich. Die attraktivsten Gebiete der Region am Pfannenstiel und am Zimmerberg weisen nach 2014 nur noch ein schwaches Haushaltswachstum auf. Dieses geht einher mit einem ebenso schwachen Preiswachstum. Etwas weniger deutlich ist dies in der Stadt Zürich. Ausserdem dominieren die schweizerischen Haushalte das Marktgeschehen. Nur im Limmattal und am Zimmerberg überwiegen die Wachstumsbeiträge der ausländischen Haushalte. Die Verdrängung schweizerischer Wohneigentumsnachfrager in die Peripherie zeigt sich zudem am Preiswachstum. Dieses war im Weinland am ausgeprägtesten und erreichte dort nochmals nahezu 30%.

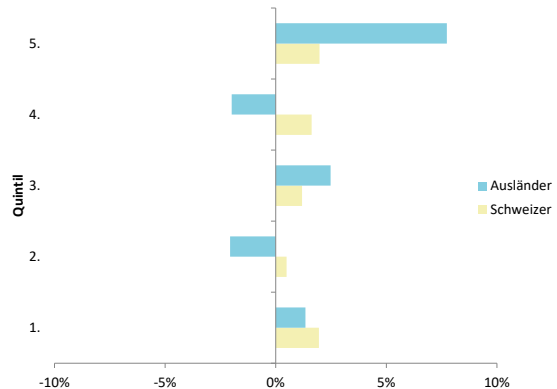


Abbildung 1.1: Einkommen Mieter
Veränderung 2014 - 2019 der Anteile der Schweizer und Ausländer innerhalb der Quintile 2014 der Gesamtverteilung der Haushaltserwerbseinkommen der Grossregion Zürich

BFS: SAKE

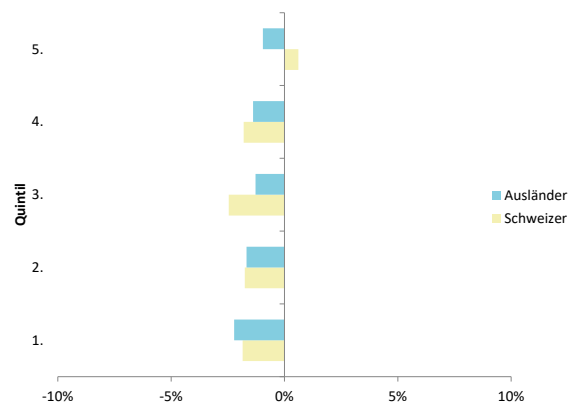
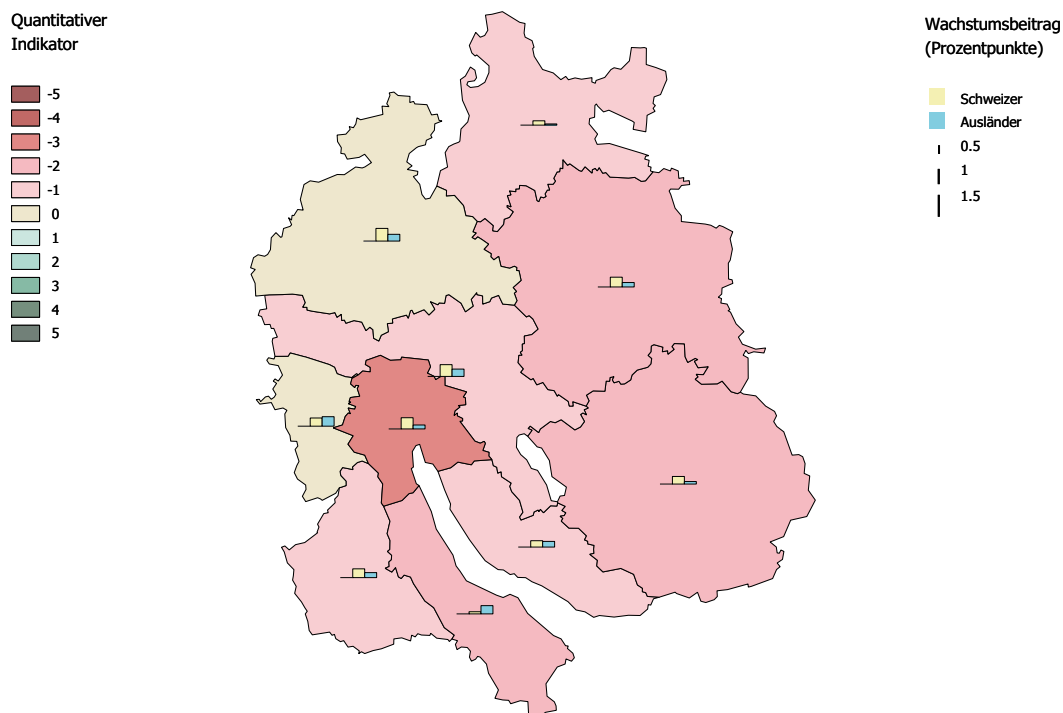


Abbildung 1.2: Einkommen Eigentümer
Veränderung 2014 - 2019 der Anteile der Schweizer und Ausländer innerhalb der Quintile 2014 der Gesamtverteilung der Haushaltserwerbseinkommen der Grossregion Zürich

BFS: SAKE

Gesamter Wohnungsmarkt 2019



Karte 2: Quantitative Anspannung und Haushaltswachstum

Quantitative Anspannung im Wohnungsmarkt (Miet- und Wohneigentumsmarkt) der Grossregion Zürich im Jahr 2019 und geschätzter Wachstumsbeitrag* der in- und ausländischen Haushalte 2019

BFS: Statpop; Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

Im vergangenen Jahr verzeichnete die Region Zürich das stärkste Haushaltswachstum aller Schweizer Grossregionen und der Wachstumsbeitrag der ausländischen Haushalte war dabei mit 0.4 Prozentpunkten ebenfalls der kräftigste (Tabelle 2.3). Die im Vergleich zum Vorjahr leicht reduzierte Neubautätigkeit konnte damit wiederum nicht ganz Schritt halten, was eine deutliche Verknappung des Marktes zur Folge hatte (Tabelle 2.1). Diese erfolgte jedoch nicht gleichmässig. In den weniger stark wachsenden Mittelagglomerationsgebieten (bspw. Weinland) war das Haushaltswachstum schwach und der Markt entspannte sich.

Am knappsten präsentiert sich dabei die Stadt Zürich, welche auch vergleichsweise deutliche Haushaltszuwächse aufweist (Karte 2). Ebenfalls auffallend ist der bedeutende Anteil ausländischer Haushalte in den Hochpreisgebieten Zimmerberg und Pfannenstiel. Einen solch ausgeprägten Anteil weisen diese – am anderen Ende des

Kaufkraftspektrums – nur noch in der Region Limmattal auf.

Die Schere zwischen den Besitzesformen hat sich dabei im 2019 nicht weiter geöffnet. Beide Formen haben sich primär im oberen Preissegment verknappt. Dadurch hat sich auch die Divergenz insgesamt reduziert, ohne die Versorgungssituation im unteren Preisbereich zu verschlechtern. Ein Indiz dafür sind auch die nachgebenden Preise bei steigender Anspannung (Tabelle 2.2).

Für das Jahr 2020 ist ein leicht steigendes Angebot zu erwarten, das bei rezessionsbedingt reduzierter Nachfrage tendenziell eine leichte Entspannung erwarten lässt.

* Zuwachs der in- oder ausländischen Haushalte im Betrachtungszeitraum geteilt durch den Bestand aller Haushalte am Anfang der Betrachtungsperiode.

	2014	2018	2019	2019
Zürich	-4.0	-1.6	-2.2	↘
Metropolraum	-3.7	-1.1	-2.1	↘
Mittelagglomeration	-5.0	-3.2	-2.6	↗

Tabelle 2.1: Quantitative Anspannung

Quantitative Anspannung im Wohnungsmarkt (Miet- und Wohneigentumsmarkt) der Grossregion Zürich

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

	2014	2018	2019	2019	2014- 2019
Zürich	100.0	103.1	102.9	-0.1%	2.9%
Metropolraum	100.0	103.1	102.7	-0.4%	2.7%
Mittelaggllo.	100.0	102.9	103.5	0.6%	3.5%

Tabelle 2.2: Preisentwicklung (2014 = 100)

(Angebots-)Preisentwicklung im Wohnungsmarkt (Miet- und Wohneigentumsmarkt) der Grossregion Zürich

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

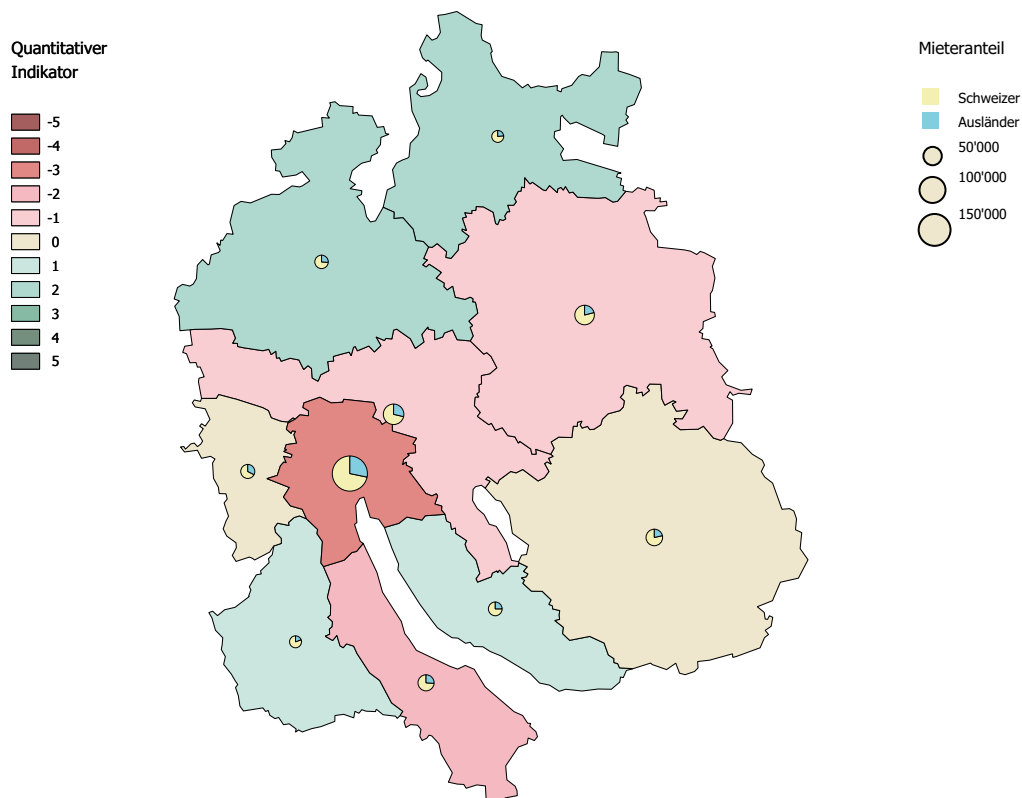
		2018	2019	2018- 2019
Zürich	CH	541'874	546'655	0.9%
	AUS	138'917	141'617	1.9%
Metropolraum	CH	405'151	408'875	0.9%
	AUS	115'412	117'686	2.0%
Mittelaggllo.	CH	136'723	137'779	0.8%
	AUS	23'505	23'932	1.8%

Tabelle 2.3: Haushaltentwicklung

Geschätzte Entwicklung der Anzahl Haushalte der Grossregion Zürich

BFS: Statpop; eigene Berechnung

Mietwohnungsmarkt 2019



Karte 3: Quantitative Anspannung und Anteil Mieter

Quantitative Anspannung im Mietwohnungsmarkt der Grossregion Zürich und Anteile in- und ausländischer Haushalte an den Mieterhaushalten 2019

BFS: SAKE; Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

Getrieben von der Entwicklung in der Stadt Zürich und deren kräftigem Haushaltwachstum hat sich der Mietwohnungsmarkt im vergangenen Jahr verknappert (Tabelle 3.1), obschon die Mieterquote bei den Schweizer Haushalten eher überraschenderweise leicht rückläufig war (Tabelle 3.4). Erfreulicherweise fand die Verknappung im von leichtem Überangebot geprägten oberen Preissegment statt, wo sie mit Preisnachlässen erkaufte wurde (Tabelle 3.2). Auch im mittleren Preissegment erhöhte sich die Anspannung auf Gleichgewichtsniveau um einen Punkt. Das unterste Preissegment hingegen verharrte auf Vorjahresniveau, weshalb die Divergenz insgesamt abnahm (Tabelle 3.3).

Die umgekehrte Tendenz findet sich in den Mittelagglomerationen, wo die Preise stagnieren und der Markt sich etwas entspannt hat. Diese Gebiete befinden sich nahe dem Gleichgewichtsniveau. Auch ihre Divergenz

hat sich reduziert, aber von unten: Das untere Preissegment bleibt knapp, hat sich aber etwas entspannt.

Bestätigt wird diese Entwicklung von der Entwicklung der Erwerbseinkommen der Mieterhaushalte (Abbildung 3.5). Unter dem Strich erfolgten Zuwächse (bei den schweizerischen und den ausländischen Haushalten) ab dem mittleren Segment.

Für 2020 ist insgesamt eher mit Entspannung zu rechnen. Der Mietwohnungsanteil am leicht reduzierten Wohnungsbau bleibt hoch, die Nachfrage fällt aber aufgrund der Rezession mit Sicherheit gedämpft aus, insbesondere die Wachstumsbeiträge der Ausländer dürften sich reduzieren.

	2014	2018	2019	2019
Zürich	-4.2	-0.4	-1.0	↘
Metropolraum	-4.0	0.0	-1.0	↘
Mittelagglomeration	-5.0	-2.0	-1.0	↗

Tabelle 3.1: Quantitative Anspannung
Quantitative Anspannung im Mietwohnungsmarkt der Grossregion Zürich

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

	2014	2018	2019	2019	2014-2019
Zürich	100.0	99.7	98.9	-0.9%	-1.1%
Metropolraum	100.0	99.6	98.5	-1.1%	-1.5%
Mittelaggl.	100.0	100.2	100.2	0.0%	0.2%

Tabelle 3.2: Preisentwicklung (2014 = 100)
(Angebots-)Preisentwicklung im Mietwohnungsmarkt der Grossregion Zürich

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

	2018	2019	2019
Zürich	3.0	2.1	↘
Metropolraum	3.0	2.0	↘
Mittelagglomeration	3.0	2.5	⇒

Tabelle 3.3: Strukturelle Divergenz
Strukturelle Divergenz im Mietwohnungsmarkt der Grossregion Zürich

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

		2014	2017	2018	2019
Zürich	CH	67%	65%	67%	66%
	AUS	91%	91%	91%	91%
Metropolraum	CH	70%	69%	70%	68%
	AUS	91%	92%	92%	92%
Mittelaggl.	CH	57%	56%	57%	59%
	AUS	87%	88%	88%	87%

Tabelle 3.4: Mieterquote
Anteil der Personen in Miete in in- und ausländischen Haushalten der Grossregion Zürich

BFS: Strukturerhebung der Volkszählung, SAKE

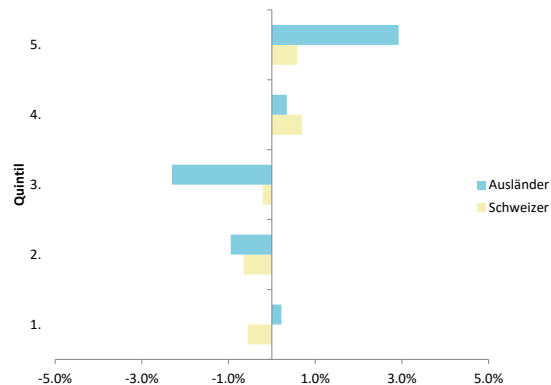
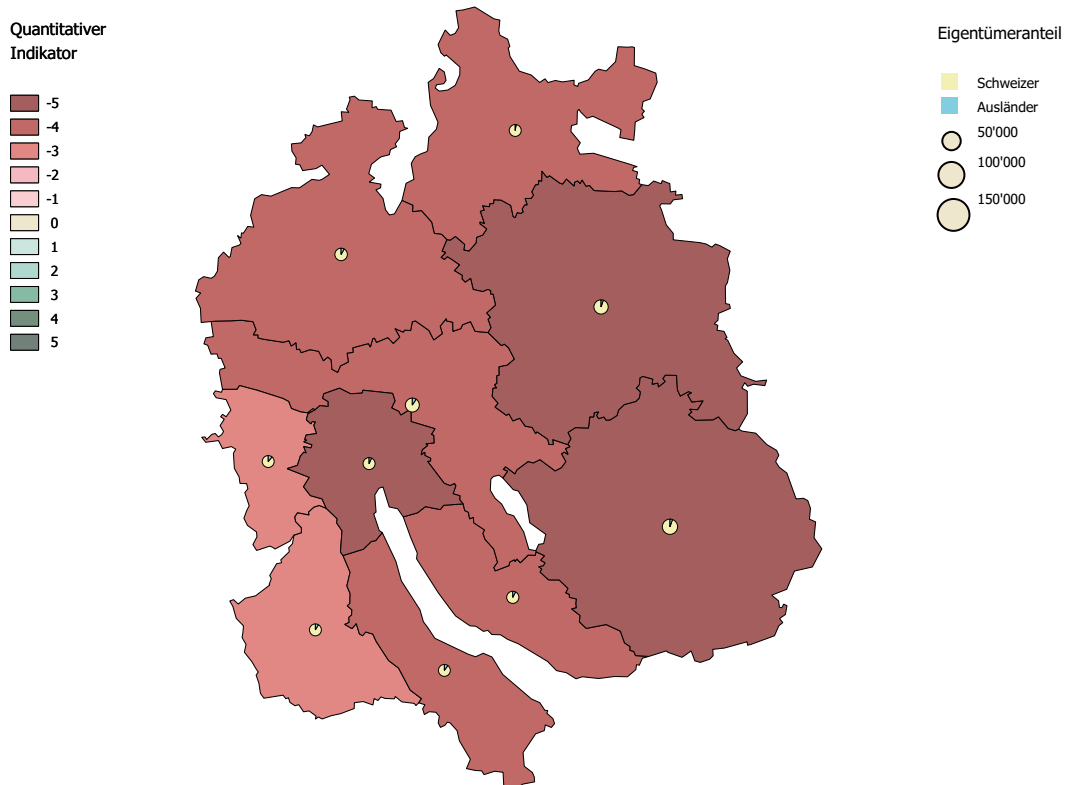


Abbildung 3.5: Einkommensentwicklung
Veränderung 2019 der Anteile der Personen innerhalb der Quintile 2018 der Erwerbseinkommen in schweizerischen und ausländischen Mieterhaushalten der Grossregion Zürich

BFS: SAKE

Markt für Wohneigentum 2019



Karte 4: Quantitative Anspannung und Anteil Eigentümer

Quantitative Anspannung im Wohneigentumsmarkt der Grossregion Zürich und Anteile in- und ausländischer Haushalte an den Eigentümerhaushalten 2019

BFS: SAKE; Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

Noch eindrücklicher als im Vorjahr zeigt Karte 4 die allgemein sehr angespannte Lage auf dem Markt für Wohneigentum. In den Mittelagglomerationen kennt der quantitative Indikator seit 2017 nur einen Wert: Denjenigen für das höchste Mass der Überschussnachfrage (Tabelle 4.1). Das Angebot kann in diesen Gebieten mit der deutlich höheren Nachfrage als in den Metropolräumen nicht Schritt halten. Wenig überraschend sind 2019 auch die Preise in diesen Gebieten recht deutlich angestiegen (Tabelle 4.2), während gleichzeitig die Eigentümerquote rückläufige Tendenz aufweist (Tabelle 4.4).

In den Metropolräumen hat sich der Markt hingegen verknappt, da sich bisher im oberen Preissegment aufgrund des hohen Preisniveaus keine extreme Überschussnachfrage bilden konnte. Dies ist nun vorbei. Auch die letzten Angebote finden ihre Käufer und zwar primär als Selbstnutzer und nicht als Investoren, wie der

tendenzielle Anstieg der Eigentümerquote belegt. Diese liegt im Zentrum allerdings naturgemäss tiefer als in der Peripherie. Als Konsequenz ist auch die Divergenz zwischen den Segmenten gesunken: Alles ist in einer Knappheitssituation (Tabelle 4.3). Diese Nachfrageentwicklung spiegelt sich bis zu einem gewissen Grad in den Erwerbseinkommen der Wohneigentümer. Diese haben sich bei den schweizerischen Haushalten deutlich nach oben verschoben (Abbildung 4.5).

Für das Jahr 2020 ist mit einer Seitwärtsbewegung zu rechnen. Knapper geht nicht, zusätzliche Angebote gibt es aber auch nicht sehr viele. Und ob die Nachfrage aufgrund des eingengten Käuferkreises tatsächlich reduziert wird, ist zumindest fraglich.

	2014	2018	2019	2019
Zürich	-3.6	-4.3	-5.0	↘
Metropolraum	-3.0	-4.0	-5.0	↘
Mittelagglomeration	-5.0	-5.0	-5.0	⇒

Tabelle 4.1: Quantitative Anspannung

Quantitative Anspannung im Wohneigentumsmarkt der Grossregion Zürich

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

	2014	2018	2019	2019	2014-2019
Zürich	100.0	110.6	112.1	14%	12.1%
Metropolraum	100.0	112.3	113.7	13%	13.7%
Mittelaggllo.	100.0	107.0	108.6	15%	8.6%

Tabelle 4.2: Preisentwicklung (2014 = 100)

(Angebots-)Preisentwicklung im Wohneigentumsmarkt der Grossregion Zürich

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

	2018	2019	2019
Zürich	1.6	0.9	↘
Metropolraum	2.1	1.0	↘
Mittelagglomeration	0.6	0.6	⇒

Tabelle 4.3: Strukturelle Divergenz

Strukturelle Divergenz im Wohneigentumsmarkt der Grossregion Zürich

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

		2014	2017	2018	2019
Zürich	CH	33%	35%	33%	34%
	AUS	9%	9%	9%	9%
Metropolraum	CH	30%	31%	30%	32%
	AUS	9%	8%	8%	8%
Mittelaggllo.	CH	43%	44%	43%	41%
	AUS	13%	12%	12%	13%

Tabelle 4.4: Eigentümerquote

Anteil der Personen in Eigentum in in- und ausländischen Haushalten der Grossregion Zürich

BFS: Strukturerhebung der Volkszählung, SAKE

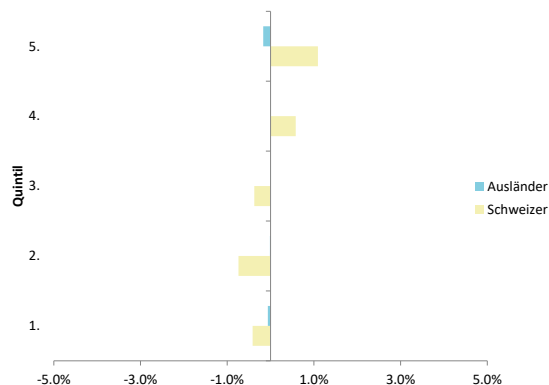


Abbildung 4.5: Einkommensentwicklung

Veränderung 2019 der Anteile der Personen innerhalb der Quintile 2018 der Erwerbseinkommen in schweizerischen und ausländischen Eigentümerhaushalten der Grossregion Zürich

BFS: SAKE

Schlussfolgerung

Aufgrund kräftigen Haushaltswachstums mit dem schweizweit höchsten Wachstumsbeitrag ausländischer Haushalte hat sich der Mietwohnungsmarkt der Grossregion Zürich insgesamt und insbesondere in der Stadt Zürich verknappt. Allerdings ging diese Verknappung weniger zu Lasten des unteren Preissegments sondern der oberen Segmente, sodass die Marktsituation insgesamt einigermaßen homogen – knapp – ist.

Da die Bautätigkeit mit dieser Entwicklung vor allem beim Eigentum nicht Schritt hielt, hat sich im Bereich des Wohneigentums das Gebiet um die Stadt Zürich den peripheren Gebieten angeschlossen und den höchsten Grad der Knappheit erreicht. In den Mittelagglomerationen ist die Quote der Eigentümer mangels entsprechenden Angeboten rückläufig.

2020 dürfte sich der Mietwohnungsmarkt aufgrund hoher Bautätigkeit bei gleichzeitig gedämpfter Nachfrage etwas entspannen. Anders ist es beim Wohneigentum. Aufgrund der eingeeengten Nachfragergruppe und des knappen Angebots ist eher eine Seitwärtsbewegung zu erwarten.

Erläuterungen zu den Indikatoren

Quantitative Anspannung

Die Marktlage bemisst sich anhand der Differenz zwischen der tatsächlichen Insertionsdauer und dem regionalen Gleichgewichtswert (= Dauer, bei der keine Preissteigerungen auftreten). Ein Wert > 1 bedeutet Entspannung, ein Wert < -1 Anspannung.

Ein Wert von -5 (oder das dunkelste Rot) zeigt Regionen, deren Knappheit zu den 10 % knappsten regionalen Marktsituationen in der Periode 2005 - 2019 zählt. Ein Wert von 5 (oder das dunkelste Grün) steht analog für die 10 % entspanntesten Regionen.

Strukturelle Divergenz

Ein Wert von 0 gibt eine ausgeglichene Anspannung über alle drei Segmente wieder. Eine Zunahme des Wertes zeigt in Bezug auf die nach Preissegmenten gegliederten Teilmärkte (oberes, mittleres, unteres Segment) eine unausgewogene Nachfrage an (bspw. einen sehr knappen Teilmarkt und einen sehr entspannten). Dieser Wert berechnet sich als Standardabweichung des quantitativen Indikators nach einzelnen Regionen und Preissegmenten.

Anteil Personen in Mieter- oder Eigentümerhaushalten

Zur Darstellung sich verändernder Nachfragestrukturen bzgl. Miete/Eigentum und/oder Einkommen von ausländischen und schweizerischen Haushalten werden die Anteile der Personen in diesen Haushalten ausgewiesen. Der Grund für diese Darstellung liegt darin, dass diese Werte aus der Schweizerischen Arbeitskräfteerhebung zuverlässiger berechnet werden können als Haushaltszahlen.

Anmerkungen zur Methodik

Die Marktsituation der einzelnen Märkte wird anhand von Daten zur Insertionsdauer sowie der Preisentwicklung aus der Markterhebung „Adscan“ beurteilt. Die Miet- und Eigentümersmärkte werden zu diesem Zwecke in ein unteres, mittleres

und oberes Marktsegment unterteilt, das je ein Drittel des Angebots enthält. Verknüpft sich ein Marktsegment und werden die Angebote teurer, wandern auch die Segmentsgrenzen nach oben.

Die aktuelle Knappheit wird mit der Insertionsdauer im Verhältnis zur Gleichgewichtsinserionsdauer einer Region gemessen, während über längere Zeitperioden die Preisentwicklung das primäre Mass für die Knappheit ist. Es kann sein, dass ein Markt aktuell nicht knapp ist, weil er in der Vergangenheit durch Preisanstiege ins Gleichgewicht gebracht wurde. Das aktuelle Gleichgewicht soll also nicht darüber hinwegtäuschen, dass im Zeitablauf Veränderungen stattgefunden haben.

Die Indikatoren über den Miet- und Kaufmarkt resp. über die regionale Gliederung werden mit der geschätzten Anzahl der Haushalte gewichtet und so zu Gesamtindikatoren aggregiert.

Die Entwicklung der Zahl der Haushalte wird anhand der Bevölkerungs- und Haushaltszählung der Statpop ermittelt. Für die Schätzung der Haushalte in der Beobachtungsperiode wird die durchschnittliche Haushaltsgrösse von ausländischen und schweizerischen Haushalten auf den Bevölkerungsstand angewandt.

Die Entwicklung der Einkommenssituation wird direkt über die SAKE berechnet, das Niveau des Besitzstatus über die Strukturhebung der Volkszählung, die aktuelle Entwicklung über die SAKE.

Die Entwicklung der Immobilienbestände wird anhand des Gebäude- und Wohnungsregisters verfolgt. Die Bautätigkeit im Beobachtungsjahr, insbesondere die Aufteilung in Miet- und Kaufangebote wird anhand von Daten von DocuMedia (Baublatt) geschätzt.

Die Grösse der Wohnungen wird im Monitorsystem nicht separat betrachtet. Bei der Berechnung der Indizes wird aber der Grössenstruktur des Wohnungsbestandes Rechnung getragen. Eine teure 1-Zimmer-Wohnung fällt also ins obere Segment, eine günstige 5-Zimmer-Wohnung ins

tiefe.

Die Art der Berechnung der Indikatoren impliziert in allen Bereichen leichte Revisionen der Werte von Jahr zu Jahr, welche die Interpretation aber nicht verändern.

Regionale Gliederung

Die regionale Gliederung basiert auf den 106 MS-Regionen des Bundesamtes für Statistik. Diese werden in drei Gruppen typisiert:

- Metropolräume: Kernagglomeration und Umgebung
- Gross- und Mittelagglomerationen
- Kleinagglomerationen und ländliche Gebiete

Nicht alle 7 schweizerischen Grossregionen weisen alle 3 Gebietstypen auf. Metropolräume beispielsweise gibt es nur in der Région lémanique, dem Espace Mittelland, der Nordwestschweiz und in Zürich.

Vergleichbarkeit zu früheren Ausgaben

Der Monitor wurde 2013 einer Revision unterzogen. Er ist also nur teilweise mit den Ausgaben 2012 und früher vergleichbar. In dieser Ausgabe wurde das Basisjahr von 2013 auf 2014 gelegt.

Im Jahr 2020 wurde die Berechnung der Mieter- und Eigentümerquoten angepasst. Während sie früher direkt aus der SAKE berechnet wurden und deshalb nicht direkt mit der Strukturhebung der Volkszählung vergleichbar waren, entstammen die Niveaus nun der Strukturhebung und nur die aktuelle Entwicklung wird durch die SAKE berechnet.